

14
octobre
1986

Loi d'introduction de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole

Etat en
janvier 1998

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,
vu la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA), du 4 octobre 1985;
sur la proposition du Conseil d'Etat, du 3 septembre 1986,
décrète:

I. But et dispositions complémentaires

- But **Article premier** La présente loi a pour but d'assurer l'exécution de la législation fédérale sur le bail à ferme agricole.
- Champ d'application **Art. 2** Les dispositions régissant le bail à ferme agricole sont applicables quelle que soit la zone d'affectation du plan d'aménagement dans laquelle l'entreprise agricole ou les immeubles affectés à l'agriculture sont situés.
- Droit de préaffermage en cas d'affermage de pâturages de montagne
1. Conditions **Art. 3** ¹Un droit de préaffermage sur les pâturages de montagne est institué en faveur des paysans de ces régions.
²Le droit de préaffermage est limité aux paysans de ces régions:
a) qui entendent placer sur le pâturage de montagne leur propre bétail;
b) qui gèrent une entreprise agricole sise sur le territoire de la commune où se trouve le pâturage de montagne ou dans une commune voisine.
³Sont réputés pâturages de montagne les pâturages sur lesquels du bétail n'est en principe amené que durant l'été pour une période de trois à quatre mois.
⁴Equipés ou non d'un bâtiment, ces pâturages constituent des unités qui sont géographiquement ou économiquement séparées des entreprises agricoles de base.
⁵Le droit de préaffermage est sans effet lorsque:
a) la surface du pâturage de montagne est inférieure à cinq hectares;
b) le bailleur afferme à un autre titulaire du droit de préaffermage;
c) le bail porte sur un pâturage de montagne lié à l'affermage d'une entreprise agricole;
d) l'affermage au titulaire du droit de préaffermage ne peut raisonnablement être imposé au bailleur.

224.3

2. Publication **Art. 4** ¹L'affermage des pâturages de montagne doit faire l'objet d'une publication officielle avec indication des conditions d'affermage, jusqu'au 31 octobre de l'année qui précède celle de l'entrée en jouissance.
- ²La commune du lieu où est situé en tout ou partie le pâturage de montagne affiche l'offre d'affermage et la publie dans l'organe de ses avis officiels aux frais du bailleur.
- ³L'affermage ne doit pas être publié lorsque:
- a) le bailleur, avant le 31 octobre, conclut un bail à ferme qui exclut le droit de préaffermage au sens de l'article 3, alinéa 5;
- b) le bail à ferme est reconduit.
3. Exercice **Art. 5** ¹Quiconque entend exercer le droit de préaffermage en informe le bailleur par écrit dans les trente jours qui suivent la publication de l'offre d'affermage.
- ²Si plusieurs ayants droit au préaffermage se portent preneurs, le bailleur décide avec lequel d'entre eux il entend conclure le contrat de bail à ferme agricole.
- ³Si aucun ayant droit au préaffermage ne se manifeste dans le délai prescrit, le bailleur peut conclure le contrat de bail à ferme avec un tiers.
4. Communication, contestation **Art. 6** ¹Le bailleur informe immédiatement par écrit les ayants droit au préaffermage écartés du choix de la personne avec laquelle il a conclu le contrat de bail à ferme agricole.
- ²Celui qui estime être au bénéfice d'un droit de préaffermage peut ouvrir action en constatation de son droit, dans un délai de trente jours à compter de la communication écrite par le bailleur de la conclusion du contrat avec un tiers ou du jour où il a eu connaissance de la conclusion du contrat, mais au plus tard dans un délai de trois mois dès l'entrée en jouissance du tiers.
5. Effets **Art. 7** ¹Si le juge constate qu'une personne bénéficie d'un droit de préaffermage, le tiers qui est entré en jouissance doit quitter le pâturage de montagne et le remettre pour le 31 octobre de l'année en cours.
- ²Le bailleur répond du dommage causé au tiers et qui résulte de la reprise du bail par l'ayant droit au préaffermage.
6. Réserve **Art. 8** Le droit de préaffermage en cas d'affermage de pâturages de montagne ne fait pas obstacle à la procédure d'opposition contre l'affermage complémentaire.
- Bail à ferme portant sur des vignes **Art. 9** La durée initiale du bail à ferme portant sur des vignes de quinze ares et plus affermées à une même personne est de quinze ans.

II. Autorités et procédure en matière administrative

1. Autorités
a) département **Art. 10** ¹Le Conseil d'Etat désigne le département compétent pour statuer sur:
- a) la réduction de la durée initiale du bail;
- b) la réduction de la durée de reconduction du bail;

- c) l'affermage par parcelles;
- d) le fermage d'une entreprise;
- e) l'opposition à l'affermage complémentaire;
- f) l'opposition au fermage d'un immeuble.

²Le département compétent statue sur les demandes en constatation relatives à ces objets.

b) autorité
d'opposition

Art. 11 ¹Le Conseil d'Etat nomme une commission indépendante de l'administration pour former, auprès du département compétent, opposition à l'affermage complémentaire et au fermage d'un immeuble, au sens des articles 33 et 43 LBFA.

²Le Conseil d'Etat édicte les prescriptions nécessaires concernant l'organisation de la commission, composée de membres représentatifs des milieux intéressés.

c) Tribunal
administratif

Art. 12 Le Tribunal administratif est désigné comme autorité de recours.

d) Délégation

Art. 12a¹⁾ Le Conseil d'Etat peut déléguer à un organisme indépendant de l'administration le soin de procéder à l'estimation du fermage d'une entreprise ou d'un immeuble agricole.

2. Procédure

Art. 13 Sous réserve des dispositions impératives du droit fédéral, la procédure est réglée par la loi sur la procédure et la juridiction administratives, du 27 juin 1979.

III. Autorités et procédure en matière civile

1. Autorités
a) Tribunal de
district

Art. 14 ¹Les litiges relevant du bail à ferme agricole sont soumis au Tribunal de district quelle que soit la valeur litigieuse.

²L'action peut être intentée soit devant le tribunal de domicile du défendeur, soit devant le tribunal du lieu de situation de la chose affermée.

b) Commission de
conciliation

Art. 15 ¹Une commission cantonale de conciliation en matière de baux à ferme agricoles est instituée aux fins de tenter la conciliation entre les parties, après l'introduction de l'action devant le Tribunal de district.

²Le Conseil d'Etat nomme les membres de la commission qui doit être formée paritairement de représentants des bailleurs et des fermiers.

³Le Conseil d'Etat édicte les prescriptions nécessaires sur l'organisation de la commission et le déroulement de la procédure.

2. Procédure

Art. 16 La procédure est régie par la loi d'introduction de la loi fédérale modifiant le code des obligations, du 18 novembre 1970²⁾, applicable par analogie, sous réserve des dispositions suivantes:

- a) dès l'ouverture de la procédure, le Tribunal de district transmet la requête à la commission cantonale de conciliation en matière de baux à ferme agricoles;

¹⁾ Introduit par L du 23 juin 1997 (FO 1997 N° 50) avec effet au 1^{er} janvier 1998

²⁾ RLN IV 433; actuellement L du 28 juin 1993 (RSN 224.1)

- b) si aucune entente n'intervient devant la commission, celle-ci en informe le Tribunal de district pour que la procédure suive son cours;
- c) si la conciliation aboutit, la commission en informe le Tribunal de district et l'affaire est classée sans frais.

IV. Dispositions transitoires et finales

Droit applicable,
procédure

Art. 17 ¹Les autorités compétentes selon l'ancien droit statuent sur les procédures pendantes lors de l'entrée en vigueur de la présente loi.

²Les voies de recours sont régies par le nouveau droit.

Dispositions
abrogées

Art. 18 Les articles 13, 13a, 13b et 14 de la loi d'introduction de la loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale, du 19 décembre 1952³⁾, sont abrogés.

Entrée en vigueur

Art. 19 ¹La présente loi est soumise au référendum facultatif.

²Le Conseil d'Etat pourvoit, s'il y a lieu, à sa promulgation et à son exécution, et il en fixe la date d'entrée en vigueur.

Loi promulguée par le Conseil d'Etat le 8 décembre 1986.

L'entrée en vigueur est fixée avec effet au 1^{er} janvier 1987.

Approuvée par le Conseil fédéral le 11 novembre 1986.

³⁾ Abrogée par L du 4 octobre 1993 (RSN 215.111)